

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN****(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)****Oleh :**

Lutfi Walidani dan Habib Adjie

Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

Email : lutfi.walidani2018@gmail.com dan adjieku61@gmail.com

**ABSTRAK**

Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit mempunyai fungsi untuk memberikan rasa aman bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi oleh debitur melalui eksekusi Hak Tanggungan. Namun upaya hukum dari debitur berupa gugatan agar pelaksanaan lelang eksekusi ditangguhkan dan permohonan restrukturisasi kredit menimbulkan permasalahan baru. Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang upaya hukum debitur untuk menangguhkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur hanya dapat mengajukan gugatan penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan apabila didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit atau hutang piutang atau perjanjian pengikatan hak tanggungan. Tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan.

Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan; Gugatan; Restrukturisasi Kredit;

**ABSTRACT****LEGAL PROTECTION OF DEBTOR CONCERNING IMPLEMENTATION OF EXECUTION  
OF MORTGAGE RIGHTS****(Analysis of Indonesian Supreme Court No 2859K/PDT/2011)**

*Mortgage within credit agreement plays role as warrant to provide secure for creditor when contract default is happened. Mortgage is conducted through execution of mortgage rights. Nevertheless, legal effort from debtor in form of suit to suspend the auction of mortgage coupled with restructuring of the credit stimulate new. The present research tries to elaborate and examine further*

*about legal protection of debtor in suspending execution of mortgage. Moreover, the present study also tries to study ratio decidendi of Indonesian Supreme Court No 2859K/PDT/2011. The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches. The present study shows that debtor able to propose suspension of mortgage auction when there is some defect within the credit agreement. The absence of credit restructuring can be used as justification to suspend or delay execution of mortgage rights.*

*Keywords: Execution of Mortgage Rights, Lawsuit, Credit Restructuring*

## PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>1</sup> Mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan maka lembaga hak jaminan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengantisipasi timbulnya resiko bagi kreditur pada masa yang akan datang. Sebagai Lembaga Jaminan, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>2</sup>

Perjanjian jaminan yang melahirkan Hak Tanggungan ini, dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk melengkapi perjanjian pokok yang umumnya merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Dalam perjanjian tersebut, hubungan hukum antara para pihak dijalin oleh 2 (dua) jenis perjanjian, yakni perjanjian kredit selaku perjanjian pokok dan perjanjian jaminan sebagai jaminan tambahan (*accessoir*).<sup>3</sup>

Hak Tanggungan sebagai perjanjian jaminan tambahan namun fungsinya memberikan rasa aman bagi kreditur, karena manakala debitur cidera janji, kreditur mendapatkan perlindungan hukum sebab benda yang dijaminkan tersebut dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitur. Dengan demikian jaminan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima kredit.<sup>4</sup>

Ketentuan dalam Pasal 6 tentang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) menegaskan bahwa apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.<sup>5</sup> Prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditur pertama pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara.

---

<sup>1</sup>Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hal. 1

<sup>2</sup> Karsil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 19-20

<sup>3</sup> M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Amerta, Surabaya, 1999, hal. 80

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 12

<sup>5</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hal.46

Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan adalah adanya gugatan kepada kreditur agar pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan ditangguhkan/ditunda dan Debitur mengajukan permohonan Restrukturisasi Kredit kepada Kreditur. Salah satu masalah berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2859K/PDT/2011 adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I / Terbanding I antara Njoo Christien sebagai Termohon Kasasi dahulu Pelawan / Pembanding dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya serta PT. Duta Balai Lelang, masing-masing sebagai Turut Termohon Kasasi / Terlawan II, Terlawan III / Terbanding II, Terbanding III.

### **RUMUSAN MASALAH**

1. Apakah gugatan debitur dapat menangguhkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan?
2. Apa *ratio decidendi* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

### **PEMBAHASAN**

#### **Gugatan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus mampu untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yaitu pemberi kredit sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitur. Perlindungan hukum tersebut didapatkan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan.<sup>6</sup> Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberi keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Jadi, jaminan memberikan manfaat bagi para kreditur untuk menghindari terjadinya kerugian yang ditimbulkan oleh debitur yang melakukan wanprestasi. Oleh karena itu saat ini dimana jaman semakin maju dan masalahnya semakin kompleks maka fungsi lembaga jaminan semakin berperan dari salah satu pihak yang

---

<sup>6</sup> Anton Suyatno, "Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial", *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014, hal. 2

melakukan perjanjian tidak ada yang mengalami resiko atau kerugian yang akan timbul sebagai akibat tidak terlaksananya perjanjian tersebut.

Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan atas tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah.<sup>7</sup>

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diperkenalkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai bagian dari reformasi di bidang agraria. Pada Pasal 51 UUPA disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang. Dari ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA tersebut maka kemudian lahirlah UUHT yang sekaligus menggantikan hypotek dan creditverband sebagai lembaga jaminan.<sup>8</sup>

Menurut Agus Yudha Hernoko, jaminan khusus yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>9</sup> Pendapat serupa dikemukakan oleh Retnowulan yang menyatakan bahwa lembaga jaminan yang oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendahulukan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada krediturnya.<sup>10</sup>

Menurut Sutan Remi Sjahdeni, Hak Tanggungan mempunyai tiga unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Tak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;

---

<sup>7</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara *Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017, hal. 17

<sup>8</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan : Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007, hal. 25

<sup>9</sup> Agus Yudha Hernoko, "Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional", Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1998, hal. 7

<sup>10</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta, 1999, hal. 8

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>11</sup>

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat mengandung ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Meskipun obyek hak tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (wanprestasi).
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang hak tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.

Menurut Yahya Harahap, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT sekaligus terkandung karakter parate eksekusidan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmahtigeverkoop (the right to sale)*, namun pelaksanaan parate eksekusi tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada ketua pengadilan negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi.<sup>12</sup>

Menurut J. Satrio, Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak tanggungan kalau debitor wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai

---

<sup>11</sup> Sutan Remi Syahdeni, *Op. Cit*, hal. 27

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 197

prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “Debitur Wanprestasi” padahal kreditor sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai Hak Eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut *parate Eksekusi*.<sup>13</sup>

Jika debitur cidera janji pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan Pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Gugatan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pascalelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Dan gugatan pasca lelang sangat beragam motif yang melatarbelakanginya. Gugatan secara umum muncul ketika terjadi ketidakpuasan seseorang. Sebagai Negara hukum (*rechtstaat*) setiap warga Negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar. Gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagian besar karena perbuatan melawan hukum (PMH).<sup>14</sup>

Menurut Purnama Sianturi, terdapat beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait:

1. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga;
2. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah, hak tanggungan;
3. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/penyitaan/SP3N/Pemblokiran;

---

<sup>13</sup> J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 42

<sup>14</sup> Abdul Khalim, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id)

4. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
5. Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian lain-lain.<sup>15</sup>

Masih menurut Purnama Sianturi, pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya:

1. Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain;
2. Pihak ketiga pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin hutang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit;
3. Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah;
4. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah;
5. Pembeli lelang terkait hak pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.<sup>16</sup>

Berkaitan dengan adanya gugatan pada proses lelang eksekusi, jika terjadi gugatan sebelum lelang terhadap objek Hak Tanggungan maka berdasarkan Pasal 14 PMK No. 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur bahwa :

- (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
- (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.”

---

<sup>15</sup> Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 20

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 31



Dari ketentuan sebagaimana tersebut diatas dapat dapat disimpulkan bahwa gugatan dari debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan tidak dapat menunda dilaksanakannya lelang eksekusi, sedangkan gugatan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan tidak dapat menunda lelang eksekusi hanya membuat lelang eksekusi tidak dapat dilaksanakan namun dalam penyelesaian pada saat debitor melakukan wanprestasi pelaksanaan lelangnya dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang terlebih dahulu dimohonkan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

### ***Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859 K/PDT/2011***

Pada perkara yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 Njoo Christien mengajukan penundaan eksekusi hak tanggungan sampai dengan adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Adapun alasan yang diajukan oleh Njoo Christien adalah belum bisa menyelesaikan pokok pinjaman dikarenakan krisis global dunia usaha yang selama ini, sehingga hanya mempunyai kemampuan untuk menyelesaikan pokok pinjaman secara Restrukturisasi Pinjaman sesuai program Pemerintah/Perbankan. Untuk menyelesaikan pembayaran pokok pinjaman dengan cara Restrukturisasi Pinjaman/Kredit sesuai program Pemerintah/Perbankan secara mengangsur sampai lunas, Njoo Christien telah mengajukan kepada Bank BNI akan tetapi sampai sekarang tidak direspon/tidak anggap.

Dalam Amar Putusannya Majelis Hakim menyatakan mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon, Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 12 /PDT/2011/PT.SBY tanggal 14 Februari 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 66/Pdt.Plw/2010/PN.Sby tanggal 3 Agustus 2010 sehingga mengenai penundaan eksekusi atas hak tanggungan / lelang eksekusi lanjutan hak tanggungan atas nama Debitur PT. Golden Hasil Sentosa tidak memiliki kekuatan hukum / tidak memiliki kekuatan mengikat

Putusan tersebut menegaskan bahwa pada saat terjadi wanprestasi oleh debitor maka dapat dilakukan eksekusi obyek hak tanggungan. Pasal 1243 *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur bahwa yang dimaksud dengan wansprestasi/cedera janji meliputi :

- a. Lalai memenuhi perjanjian, atau
- b. Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- c. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan

Selanjutnya dalam Pasal 1763 BW dinyatakan bahwa “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan“. Ketentuan tersebut diatas menjadi acuan mengenai tindakan wanprestasi

sehingga apabila salah satu usur tersebut terpenuhi maka wanprestasi dapat dikatakan telah terjadi. Berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan, jika wanprestasi telah terjadi maka kreditur berhak melakukan penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan. Eksekusi tersebut tidak dipengaruhi adanya permohonan restrukturisasi kredit oleh debitur.

Secara etimologis restrukturisasi memiliki makna penataan kembali.<sup>17</sup> Restrukturisasi kredit dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Pengertian Restrukturisasi kredit menurut Pasal 1 Angka 26 Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 (PBI No.14/15/PBI/2012) adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :

- a. penurunan suku bunga kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. penambahan fasilitas kredit dan/atau
- f. konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Restrukturisasi Kredit merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka perbaikan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Adapun tujuan restrukturisasi adalah :

- a. Untuk menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan;
- b. Untuk membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk melanjutkan kegiatan usahanya;
- c. Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam praktiknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari utang yang ditagih.<sup>18</sup>

Menurut Pasal 52 PBI No.14/15/PBI/2012, Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan

---

<sup>17</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 952.

<sup>18</sup> Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005, hal. 201

- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) PBI No.14/15/PBI/2012 restrukturisasi kredit dapat dilakukan jika nasabah memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; dan
- b. nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

Restrukturisasi tidak wajib dilakukan didalam kredit bermasalah di perbankan akan tetapi dapat dilakukan, karena tidak wajib maka dapat dilaksanakan lelang, bank dapat melakukan restrukturisasi jika ada kesepakatan di dalam perjanjian kredit antara bank dan debitur maka harus melalui restrukturisasi, dan jika tidak ada kesepakatan maka bank dapat langsung melakukan lelang terhadap objek jaminan. Dan jika kalau restrukturisasi gagal, yaitu debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka dapat melakukan perjanjian ulang antara debitur dan bank dengan menyesuaikan kemampuan usaha debitur.

Disebutkan pula dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1502 K/Pdt/2012 debitur dapat mengajukan restrukturisasi kredit sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan alasannya sebagai berikut :

1. Dalam Penarikan pengurusan piutang dari kreditur belum pernah ada Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan yang diberitahukan kepada debitur, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 Ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 128/PMK.06/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Bab XVIII tentang Lelang, pada bagian pertama tentang Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, yang menyatakan; “Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjualan Hutang”;
2. Tidak ada kepastian berapa jumlah hutang dari debitur karena terus dihitung adanya bunga, denda serta biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh kreditur.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa restrukturisasi kredit bukanlah merupakan suatu hal yang wajib. Restrukturisasi kredit adalah masalah kesepakatan antara kreditur dengan debitur yang sifatnya tidak memaksa meskipun telah diatur Peraturan Bank Indonesia. Dalam hal salah satu pihak baik itu kreditur maupun debitur tidak setuju dengan adanya restrukturisasi maka restrukturisasi kredit tidak terjadi, artinya tidak ada kata sepakat. Sehingga dengan demikian maka tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan.

Selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 Majelis Hakim berpendapat bahwa penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan didasarkan pada adanya cacat hukum pada perjanjian kredit atau hutang piutang atau perjanjian pengikatan hak

tanggungan dan bukan didasarkan pada belum lakunya obyek sengketa yang akan dilelang eksekusi hak tanggungan dan juga bukan atas dasar adanya perkara yang belum berkekuatan hukum tetap.

Pada prinsipnya perjanjian kredit beserta hak tanggungan masuk kedalam lingkup hukum perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 BW diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dikenal sebagai syarat subjektif perjanjian, sebab persyaratan tersebut berkaitan dengan subjek hukum yang melakukan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dikenal sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan demikian maka apabila perjanjiannya dinyatakan sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian maka tidak boleh lelang eksekusi hak tanggungan ditangguhkan.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 Majelis Hakim telah memutus perkara dengan benar dan mampu memberikan suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.<sup>19</sup>

Kepastian hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.<sup>20</sup> Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 dapat disimpulkan bahwa Putusan tersebut sesuai dengan makna yang tertuang dalam UUHT bahwa jaminan Hak Tanggungan merupakan jaminan yang kuat dan mampu menjamin hak kreditur pemegang hak tanggungan untuk dapat menggunakan haknya menjual obyek hak tanggungan pada saat debitur wanprestasi.

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media, Jakarta, 2008, hal. 158

<sup>20</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 23

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Adanya gugatan menunda eksekusi hak tanggungan. Gugatan dari debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan tidak dapat menunda dilaksanakannya lelang eksekusi, sedangkan gugatan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan tidak dapat menunda lelang eksekusi hanya membuat lelang eksekusi tidak dapat dilaksanakan namun dalam penyelesaian pada saat debitor melakukan wanprestasi pelaksanaan lelangnya dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang terlebih dahulu dimohonkan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

*Ratio Deecidendi* dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011 adalah restrukturisasi kredit didasarkan pada kesepakatan antara kreditur dengan debitor yang sifatnya tidak memaksa. Apabila salah satu pihak baik tidak menyetujui adanya restrukturisasi maka restrukturisasi kredit tidak terjadi sehingga dengan demikian maka tidak adanya restrukturisasi pinjaman tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda eksekusi hak tanggungan. Penangguhan lelang eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan jika terdapat cacat hukum pada perjanjian kredit atau hutang piutang atau perjanjian pengikatan hak tanggungan.

### **Saran**

Diperlukan adanya perubahan di dalam UUHT sehingga pengaturan mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan yang ada diatur di dalam Peraturan setingkat Undang-Undang sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Hakim diharapkan mampu memberikan putusan yang konsisten sehingga antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya mampu mencerminkan adanya suatu kepastian hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku-Buku**

Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005

Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013

- J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997
- M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, Amerta, Surabaya, 1999
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan : Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2007
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2002
- Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta, 1999
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999

#### **Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah**

- Abdul Khalim, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL”, Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari [www.djkn.kemenkeu.go.id](http://www.djkn.kemenkeu.go.id)
- Agus Yudha Hernoko, “Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional”, Makalah, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 1998
- Anton Suyatno, “Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial”, *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Volume 3, Nomor 1 Maret 2014
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, “Hukum Tanah Nasional : Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017”, Makalah, disampaikan pada acara *Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017*, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017